

---

# Grundstücksmarktbericht 2012

für den Kreis Lippe  
Berichtszeitraum 2011

## Teil 1



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte im Kreis Lippe  
und in der Stadt Detmold

**NRW.**

## **Impressum:**

Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold

Redaktion:

Horst Koch

Vervielfältigung und Verbreitung:

Der Nachdruck, die Vervielfältigung oder  
die Wiedergabe von Informationen aus  
dem Grundstücksmarktbericht ist nur  
unter Angabe der Quelle zulässig.

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>3</b>
<b>2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>5</b>
<b>3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b>	<b>6</b>
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	6
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	7
<b>4 Grundstücksmarkt 2011</b>	<b>8</b>
4.1 Gesamtmarkt	8
4.2 Teilmarktgruppen	8
<b>5 Unbebaute Grundstücke</b>	<b>10</b>
5.1 Individueller Wohnungsbau	10
5.2 Geschosswohnungsbau	11
5.3 Gewerbliche Bauflächen	11
5.3.1 Höherwertige gewerbliche Nutzung	11
5.3.2 Gewerbe und Industrie	11
5.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen	12
5.4.1 Ackerland	12
5.4.2 Grünland	12
5.4.3 Forstwirtschaftliche Flächen	12
5.4.4 Gartenland	13
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	13
5.6 Erbbaurechte	14
5.6.1 Bestellung von Erbbaurechten	14
5.6.2 Bebaute Erbbaurechte	14
5.6.3 Erbbaugrundstücke	14
<b>6 Bebaute Grundstücke</b>	<b>15</b>
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	15
6.2 Mehrfamilienhäuser	17
6.3 Weitere Gebäudearten	17
<b>7 Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>18</b>
7.1 Wohnungseigentum	18
7.2 Teileigentum	19
<b>8 Bodenrichtwerte</b>	<b>20</b>
8.1 Gesetzlicher Auftrag	20
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Nutzflächen	20
8.3 Übersicht über Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	24
8.4 Bodenrichtwerte im Internet	25

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>9 Erforderliche Daten</b>	<b>Siehe Teil 2</b>
9.1 Indexreihen	
9.1.1 Wohnbauland	
9.1.2 Ackerland	
9.1.3 Grünland	
9.2 Umrechnungskoeffizienten	
9.2.1 Wohnbauland	
9.2.2 Landwirtschaftliche Flächen	
9.2.3 Grundstücke für Handelsimmobilien	
9.3 Liegenschaftszinssätze	
9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	
9.4.1 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	
9.4.2 Vergleichsfaktoren für Dreifamilienhäuser	
9.4.3 Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser	
9.4.4 Vergleichsfaktoren für gemischt genutzte Objekte	
9.4.5 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen	
9.5 Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren	
9.6 Sonstige Daten	
9.6.1 Flächen im Außenbereich mit besonderen Eigenschaften	
9.6.2 Gartenland	
9.6.3 Bauerwartungsland und Rohbauland	
9.6.4 Wohnbauflächen im Außenbereich	
9.6.5 Hofstellen	
9.6.6 Ausgleichs- und Ersatzflächen	
9.6.7 Erbbaugrundstücke	
9.6.8 Erbbaurechte	
9.6.9 Rohertragsvervielfältiger	
<b>10 Allgemeine Rahmendaten</b>	<b>26</b>
<b>11 Mieten</b>	<b>Siehe Teil 2</b>
11.1 Wohnen	
11.2 Gewerbe	
<b>12 Sonstige Angaben</b>	<b>28</b>
12.1 Gutachten	28
12.2 Auskunft über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung	29
12.3 Marktrichtwertkarte	30
12.4 Überschlägige Wertauskunft	31
12.5 Überregionale Grundstücksmarktberichte	31
12.5.1 Grundstücksmarktbericht NRW	31
12.5.2 Immobilienmarktbericht Deutschland	32

## 1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Der Immobilienmarkt im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold zeigt für das Jahr 2011 einen leichten Aufwärtstrend. Die Kennzahlen weisen gegenüber dem Vorjahr eine positive Veränderung nach. Die Anzahl der Kaufverträge im Gesamtmarkt hat sich von **3.192 in 2010** auf **3.711 in 2011** erhöht, was einer Steigerung von ca. 16% entspricht.

Bei höherer Anzahl an Kaufverträgen hat sich der Flächenumsatz um 25 % erhöht und liegt mit 1.014,67 ha noch über dem Vergleichswert von 2009.

Beim Geldumsatz zeigt sich ebenfalls die positive Marktentwicklung des Gesamtmarktes. Der Gesamtgeldumsatz von 455,01 Mio. € liegt ca. 22% höher als der Umsatz des Vorjahres.

Bei den **unbebauten Grundstücken** ist die Anzahl der Verträge um **12%** auf **1.052 Verkäufe** (Vorjahr: 939) gestiegen. Der Flächenumsatz stagniert, der Geldumsatz ist demgegenüber um 38% gestiegen. Im Jahr 2011 wurden **641 Baulandkaufverträge** über insgesamt **48,58 Mio. €** abgeschlossen. Die Umsatzzahlen haben sich gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Preisentwicklung ist jedoch in den einzelnen Bereichen der baulichen Nutzung unterschiedlich. Während im Bereich individueller Wohnungsbau die Bodenwerte konstant sind, zeigt sich im gewerblichen Bereich ein geringfügiger Preisanstieg.

Die Anzahl der verkauften **land- und forstwirtschaftlichen Flächen** betrug **331**, für die **9,12 Mio. €** gezahlt wurde. Hieraus ergab sich, dass die Preise für Ackerland und Grünland im Vergleich zum Vorjahr gestiegen sind.

Was die Anzahl der Verträge anbelangt, fand auch im Bereich der **bebauten Grundstücke** eine Steigerung statt. In diesem Teilmarkt ist die Anzahl der Verträge um **18%** auf **2.659** (Vorjahr 2.253) gestiegen.

In dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke ist in allen Gebäudearten eine Preiserhöhung zu verzeichnen. So wurde z.B. für die **1.225** verkauften **Ein- und Zweifamilienhäuser** ein Geldumsatz von **170,72 Mio. €** erzielt. Die Preise sind im Durchschnitt um **7 %** gestiegen. Bei der Preisentwicklung sind jedoch erhebliche örtliche Unterschiede zu beobachten.

Mit den **208** Verkäufen von **Mehrfamilienhäuser** wurde ein Umsatz von **42,20 Mio. €** erzielt. Dies ist ein deutlicher Zuwachs gegenüber den 169 Verträgen mit 29,56 Mio. € in 2010.

Beim Wohnungs- und Teileigentum wurde mit **879** Kaufverträgen ein Umsatz von **74,72 Mio. €** erzielt. Das größte Teissegment beim Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen) sind die **Weiterverkäufe** von gebrauchten Wohnungen. In diesem Segment beträgt die **Preissteigerung** ca. 4%.

Die wesentlichen Entwicklungen sind auf der folgenden Seite nochmals tabellarisch zusammengefasst.

**Zusammenfassung der wesentlichen Daten  
des Grundstücksmarktes 2011**

	<b>Kauffälle (Anzahl)</b>	<b>Fläche (Hektar)</b>	<b>Geld (Mio. €)</b>	<b>Preisentwicklung zum Vorjahr</b>
<b>Grundstücksverkehr</b>				
Gesamtumsatz	3.711	1.014,67	455,01	/
<b>Unbebaute Grundstücke</b>				
Bauland	641	76,60	48,52	/
Land- und Forstwirtschaft	331	479,89	9,12	/
<b>Bebaute Grundstücke</b>				
Ein- und Zweifamilienhäuser	1225	111,26	170,72	+ 7 %
Mehrfamilienhäuser	208	20,37	42,20	+ 7 %
Wohnungs- und Teileigentum	879		74,72	/

## **2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**

Mit dem Grundstücksmarktbericht legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold eine Übersicht über den Grundstücksmarkt in seinem Zuständigkeitsbereich vor. Der Bericht gibt einen allgemeinen Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt im Kreisgebiet und soll dazu beitragen, den Grundstücksmarkt transparent zu machen.

Der Bericht wendet sich insbesondere an Personen und Institutionen, die mit dem Grundstücksmarkt wirtschaftlich verbunden sind, aber auch an alle Bürgerinnen und Bürger, die Grundeigentum veräußern, erwerben oder beleihen wollen. Für die kommunalen Verwaltungen mit den Aufgabenbereichen Städtebau, Bodenordnung, Wirtschaftsförderung, Wohnungswirtschaft und Verwaltung der Liegenschaften soll der Grundstücksmarktbericht eine Arbeitshilfe sein.

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt wird im Wesentlichen von Angebot und Nachfrage bestimmt. Der Grundstücksmarkt hängt auch von der wirtschaftlichen Lage der Marktteilnehmer und damit von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung ab. Die Höhe der Bau- und Bodenpreise, der Mieten, der Hypothekenzinsen und der steuerlichen Anreize beeinflussen das Marktgeschehen.

Die Daten in diesem Bericht wurden mit Hilfe statistischer Methoden aus den vorliegenden Kauffällen gewonnen. Die so dargestellten Daten verallgemeinern die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt. Die angegebenen Werte, Preise und Preisentwicklungen stellen die Verhältnisse dar, wie sie für den jeweiligen Teilmarkt charakteristisch sind.

Nutzer des Grundstücksmarktberichtes und der Bodenrichtwertkarten müssen stets beachten, dass die angegebenen Werte nur auf ein Grundstück übertragen werden können, wenn das Grundstück hinsichtlich seiner wertbestimmenden Eigenschaften mit den Objekten des Teilmarktes übereinstimmt. Sind z.B. bezüglich der Lage oder der Größe Unterschiede vorhanden, so sind diese durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Die Höhe der Zu- und Abschläge ist in der Regel nur durch einen Bewertungssachverständigen bestimmbar.

### **3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss**

#### **3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse**

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind eine Einrichtung des Landes. Sie sind eine unabhängige und an Weisungen nicht gebundene kollegiale Institution zur Ermittlung von Grundstückswerten. Die Mitglieder der örtlichen Gutachterausschüsse werden von der Bezirksregierung, die des Oberen Gutachterausschusses vom Innenministerium des Landes NRW bestellt. Die Mitglieder dieser Kollegialgremien sind sowohl Angehörige der Gebietskörperschaft, bei der der Gutachterausschuss eingerichtet ist, als auch privat oder behördlich tätige Sachverständige mit besonderer Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstücksbewertung.

Die Aufgaben des örtlichen Gutachterausschusses lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken, auch für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke
- regelmäßige Ermittlung von Bodenrichtwerten und deren Veröffentlichung
- Erstattung von Gutachten bzw. Durchführung von Zustandsfeststellungen nach besonderen gesetzlichen Vorgaben
- Erstattung von Gutachten über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile bei städtebaulichen oder sonstigen Maßnahmen im Zusammenhang mit
  - a) dem Grunderwerb oder mit Bodenordnungsmaßnahmen
  - b) der Aufhebung oder Beendigung von Miet- oder Pachtverhältnissen
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung.

Des Weiteren kann der örtliche Gutachterausschuss die folgenden Aufgaben wahrnehmen:

- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust oder für andere Vermögensnachteile
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Mietwertübersichten erstellen und bei der Erstellung eines Mietspiegels mitwirken
- Auf Antrag der zuständigen Stelle eine Mietdatenbank führen und den Mietspiegel erstellen
- Wertauskünfte und Stellungnahmen über Grundstückswerte erteilen
- Individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form vornehmen.

Der Obere Gutachterausschuss hat im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten und Behörden in gesetzlichen Verfahren (Die Erstattung von Obergutachten erfolgt nur, wenn bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.),
- Datensammlungen vorhalten, die bei den örtlichen Gutachterausschüssen nur vereinzelt vorhanden sind
- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Führung des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS.NRW, welches Bodenrichtwerte für ganz Nordrhein-Westfalen per Internet für alle Nutzer bereitstellt und auf einer Kartengrundlage präsentiert.

### 3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Die jeweilige Geschäftsstelle ist bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde. Für den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold sind die Aufgaben bei der Kreisverwaltung Lippe dem Fachbereich Vermessung und Kataster angegliedert.

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Nach den gesetzlichen Bestimmungen (§ 195 BauGB) ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.

Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach der Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet und um notwendige beschreibende und wertrelevante Daten ergänzt. Dazu zählen insbesondere die Daten der Gebäudesubstanz und der Grundstücksbewirtschaftung, die von den Eigentümern oder Erwerbern angefordert werden. Die als Ergebnis der Auswertung gewonnenen Informationen werden in die Kaufpreissammlung übernommen. Die Kaufpreissammlung wird beim Kreis Lippe seit 1988 automatisiert geführt.

Die Kaufpreissammlung ist die Grundlage für die Verkehrswertermittlung in Gutachten, die Ermittlung von Bodenrichtwerten und aller sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Die Auswertung der Kaufpreissammlung ergibt somit einen umfassenden Überblick über den Grundstücksmarkt im Kreis Lippe. Alle in diesem Bericht angegebenen Mengen-, Flächen- und Wertangaben beruhen auf solchen Auswertungen.

Neben der Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung gehören zu den Aufgaben der Geschäftsstelle:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung, der Übersicht über die Bodenrichtwerte und des Grundstücksmarktberichtes
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie z. B. Indexreihen, Liegenschaftszinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Marktanpassungsfaktoren und Rohertragsvervielfältiger
- Vorbereitung der Wertermittlungen (Gutachten)
- Mitwirkung bei der Erstellung von Mietspiegeln
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Rechten an Grundstücken.

## 4 Grundstücksmarkt 2011

### Anzahl der Kauffälle - Flächenumsatz - Geldumsatz

#### 4.1 Gesamtmarkt

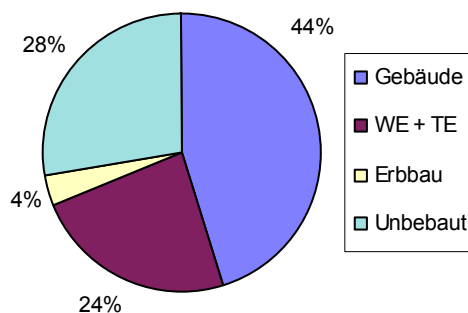
##### Jahresübersicht

	Wert 2009	Wert 2010	Wert 2011	Veränderung 2011 / 2010
Anzahl der Kauffälle	2.989	3.192	3.711	+ 16 %
- unbebaut	907	939	1.052	+ 12 %
- bebaut	2.082	2.253	2.659	+ 18 %
Flächenumsatz in ha	1009,00	808,84	1.014,67	+ 25 %
- unbebaut	654,61	577,51	583,25	+ 1 %
- bebaut	354,39	231,32	431,42	+ 87 %
Geldumsatz in Mio. €	311,39	373,52	455,01	+ 22 %
- unbebaut	47,78	46,62	64,47	+ 38 %
- bebaut	263,61	326,90	390,54	+ 20 %

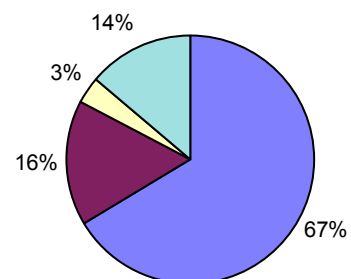
#### 4.2 Teilmarktgruppen

Teilmarktgruppe	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio. €
Gebäude (Normaleigentum)	1669	301,22
Wohnungs- u. Teileigentum	879	74,72
Erbbaurecht/-grundstücke	133	15,54
Unbebaut (Normaleigentum)	1030	63,02

Anzahl



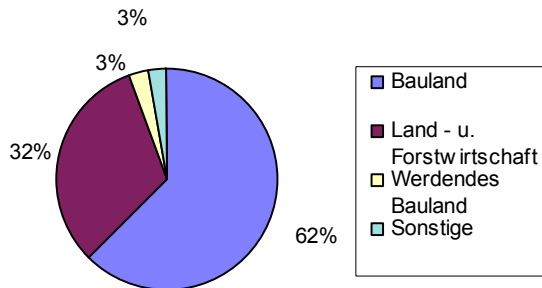
Geldumsatz



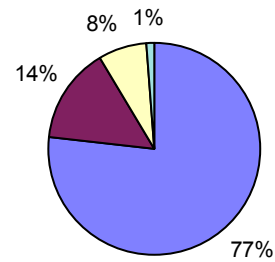
## Teilmarktgruppe Unbebaut

Gruppe	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio. €
Bauland	641	48,52
Land- u. Forstwirtschaft	331	9,12
Werdendes Bauland	32	4,73
Sonstige	26	0,65

Anzahl



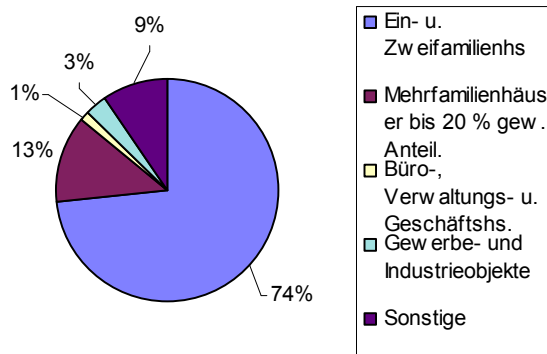
Geldumsatz



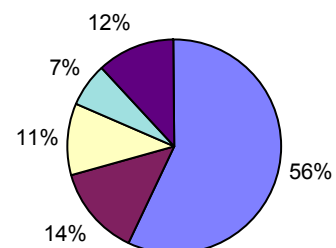
## Teilmarktgruppe Gebäude

Gruppe	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio. €
Ein- u. Zweifamilienhäuser	1225	170,72
Mehrfamilienhäuser bis 20 % gew. Anteil	208	42,20
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser	22	32,64
Gewerbe- und Industrieobjekte	47	14,83
Sonstige	157	35,97

Anzahl



Geldumsatz



In diesen Übersichten sind die Verträge, die für die Auswertung nicht geeignet sind, enthalten. Des Weiteren wurden Verträge über Erbbaugrundstücke, bebaute Erbbaurechte, Teil- und Wohnungserbbaurechte ebenfalls berücksichtigt. In den folgenden Abschnitten sind diese Verträge in den Angaben nicht enthalten.

## 5 Unbebaute Grundstücke

### 5.1 Individueller Wohnungsbau

Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau sind voll erschlossene baureife Grundstücke, die im Rahmen der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn, in der Regel mit Ein- und Zweifamilienhäusern, bebaut werden.

Der Teilmarkt für den individuellen Wohnungsbau im Kreis Lippe ist vergleichsweise groß; der Umsatz in diesem Teilmarkt stellt sich wie folgt dar:

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2010	328	25,59	23,06
2011	369	28,21	26,48
Veränderung	+ 12 %	+ 10 %	+ 15 %

#### Aufteilung des Jahres 2011 auf die Städte und Gemeinden

Gemeinde	Anzahl d. Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Augustdorf	26	1,95	1,96
Bad Salzuflen	43	4,45	3,89
Barntrup	9	0,67	0,44
Blomberg	7	0,76	0,42
Detmold	60	4,51	4,77
Dörentrup	3	0,36	0,17
Extertal	6	0,43	0,17
Horn-Bad Meinberg	16	1,44	0,90
Kalletal	3	0,54	0,19
Lage	40	2,67	2,5
Lemgo	60	3,98	4,79
Leopoldshöhe	45	2,84	2,87
Lügde	6	0,50	0,23
Oerlinghausen	13	0,88	1,26
Schieder-Schwalenberg	4	0,33	0,17
Schlangen	28	1,89	1,74

Das Preisniveau für Wohnbaugrundstücke ist im Kreisgebiet sehr unterschiedlich. Eine Übersicht über die Grundstückspreise ergibt sich aus den gebietstypischen Werten, die in der Übersicht über die Bodenrichtwerte (s. Kapitel 8.3) gezeigt werden.

Detailliertere Informationen liefern die Bodenrichtwerte (s. Kapitel 8).

Die Preisentwicklung wird in Form von Indexreihen dargestellt. Die Indexreihen werden bei den erforderlichen Daten (s. Teil 2 Kapitel 9) abgedruckt.

## 5.2 Geschosswohnungsbau

Der Geschosswohnungsbau umfasst Grundstücke, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Die Mehrfamilienhäuser können anschließend als Gesamtobjekt vermietet, bewirtschaftet oder in Wohnungseigentum aufgeteilt und veräußert werden.

Grundstücke für den Geschosswohnungsbau bilden nur einen kleinen Teilmarkt. Der Umsatz in diesem Teilmarkt stellt sich wie folgt dar:

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2010	9	1,03	1,53
2011	14	1,51	2,41

## 5.3 Gewerbliche Bauflächen

### 5.3.1 Höherwertige gewerbliche Nutzung

Hier werden baureife Grundstücke zusammengefasst, die mit Büro- und/oder mit Handelsobjekten bebaut werden. Hierzu zählen auch Grundstücke für den großflächigen Einzelhandel. Die Grundstücke für diese Objekte liegen in der Regel in Innenstädten oder speziellen Gewerbegebieten.

Grundstücke, die mit Objekten für eine höherwertige gewerbliche Nutzung bebaut werden, bilden nur einen kleinen Teilmarkt. Der Umsatz in diesem Teilmarkt stellt sich wie folgt dar:

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2010	2	1,19	0,63
2011	8	2,07	1,57

Zu Handelsflächen siehe Grundstücksmarktbericht Teil 2 Kapitel 9.2.3.

### 5.3.2 Gewerbe und Industrie

Hierzu zählen erschlossene baureife Grundstücke, die entsprechend des Planungsrechts mit Gebäuden für Gewerbe- und Industriebetriebe bebaut werden können. Die Grundstücke liegen in der Regel in klassischen Gewerbegebieten.

Der Umsatz dieser Grundstücksart stellt sich für den Kreis Lippe wie folgt dar:

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2010	24	11,32	4,33
2011	39	17,03	6,08

Das Preisniveau für Gewerbegrundstücke ist im Kreisgebiet sehr unterschiedlich. Eine Übersicht über die Grundstückspreise ergibt sich aus den gebietstypischen Werten, die in der Übersicht über die Bodenrichtwerte (s. Kapitel 8.3) gezeigt werden. Detailliertere Informationen liefern die Bodenrichtwerte (s. Kapitel 8).

## 5.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen unterteilt sich in Acker- und Grünland sowie in forstwirtschaftliche Flächen. Die Umsätze der drei Nutzungsarten mit Flächen größer als 2.500 m<sup>2</sup> werden einzeln dargestellt. Für Ackerland und Grünland gibt es Bodenrichtwerte, die das Preisniveau wiedergeben (s. Kapitel 8). Die Preisentwicklung wird in Form von Indexreihen dargestellt. Die Indexreihen werden bei den erforderlichen Daten (s. Teil 2 Kapitel 9) abgedruckt.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2010	117	251,63	3,94
2011	124	231,14	4,55
Veränderung	+ 6 %	- 8 %	+ 15 %

### 5.4.1 Ackerland

Dem Ackerland werden die üblicherweise als Acker nutzbaren Flächen zugeordnet. Im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist das Ackerland die umsatzstärkste Nutzungsart. Die nachfolgende Tabelle enthält die Verkaufsflächen größer 2.500 m<sup>2</sup>.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
2010	94	208,61	3,43	1,55
2011	101	202,65	4,20	1,77

### 5.4.2 Grünland

Dem Grünland werden die üblicherweise als Weide und/oder Wiese nutzbaren Flächen zugeordnet. Im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist das Grünland am Umsatz nicht so stark beteiligt wie das Ackerland. Die nachfolgende Tabelle enthält die Verkaufsflächen größer 2.500 m<sup>2</sup>.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
2010	23	43,02	0,51	1,07
2011	23	28,49	0,35	1,28

### 5.4.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Als forstwirtschaftliche Flächen werden nur Grundstücke angesehen, die als Nadel-, Laub- oder Mischwald wirtschaftlich genutzt werden können. Die nachfolgende Tabelle enthält die Verkaufsflächen größer 2.500 m<sup>2</sup>.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
2010	50	113,04	1,26	0,93
2011	39	105,20	1,18	1,17

Bei den forstwirtschaftlichen Flächen besteht hinsichtlich der Auswertung von Kaufverträgen die Schwierigkeit, dass der Grund und Boden sowie der Aufwuchs in den meisten Fällen als Gesamtkaufpreis angegeben wird. Eine allgemeingültige Aussage über den Bodenwert ohne Aufwuchs bei Waldflächen ist nicht möglich.

#### 5.4.4 Gartenland

Gartenland befindet sich in unterschiedlichen Lagen und unterschiedlichen örtlichen Zusammenhängen. Der Nutzgarten oder der Erholungsgarten sind ggf. wertmäßig unterschiedlich einzustufen. Die geringe Anzahl an Kauffällen derartiger Flächen verteilt über das Kreisgebiet lässt eine differenzierte Auswertung nicht zu.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
2010	18	4,28	0,11	2,68
2011	14	2,42	0,09	3,54

Untersuchungsergebnisse zu den Wertverhältnissen finden Sie im Marktbericht Teil 2 Kapitel 9.

#### 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bei **Bauerwartungsland** handelt es sich um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit erwarten lassen. Eine Gewähr, dass sich eine Bauerwartungslandfläche zu Bauland entwickelt, besteht nicht.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
2010	3	2,18	0,49	22,68
2011	10	8,63	1,92	22,23

**Rohbauland** sind Flächen, die durch einen Bebauungsplan oder durch ihre Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Bebauung aber noch nicht durchgeführt werden kann, da die Erschließung fehlt oder die Grundstücke nach Lage, Form oder Größe unzureichend gestaltet sind.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]	Ø Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
2010	12	4,49	1,56	34,72
2011	20	4,51	2,42	53,76

Untersuchungsergebnisse zu den Wertverhältnissen finden Sie im Marktbericht Teil 2 Kapitel 9.

## 5.6 Erbbaurechte

### 5.6.1 Bestellung von Erbbaurechten

Das Erbbaurecht ist das veräußerbare und vererbliche Recht, auf einem Grundstück ein Gebäude zu errichten. Es wird durch einen notariellen Vertrag begründet. Im Erbbaurechtsvertrag wird unter anderem der zu zahlende Erbbauzins vereinbart.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Ø Erbbauzinssatz [%]
2010	2	0,12	4
2011	2	0,10	4

### 5.6.2 Bebaute Erbbaurechte

Der Eigentümer eines Erbbaurechtes verkauft das Recht. Mit dem Erwerb tritt der Käufer in die Rechte und Pflichten aus dem bestehenden Erbbaurechtsvertrag ein und wird Eigentümer der aufstehenden Bausubstanz.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2010	66	9,04	10,76
2011	81	11,77	12,96

Untersuchungsergebnisse zu den Wertverhältnissen finden Sie im Marktbericht Teil 2 Kapitel 9.

### 5.6.3 Erbbaugrundstücke

Erbbaugrundstücke sind Grundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2010	18	4,38	1,52
2011	19	2,84	1,44

Untersuchungsergebnisse zu den Wertverhältnissen finden Sie im Marktbericht Teil 2 Kapitel 9.

## 6 Bebaute Grundstücke

### 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei den bebauten Grundstücken bilden die Ein- und Zweifamilienhäuser den größten Teilmarkt.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2010	918	84,34	133,17
2011	1047	98,31	153,84
Veränderung	+ 14 %	+ 17 %	+ 16 %

#### Aufteilung des Jahres 2011 auf die Städte und Gemeinden

Gemeinde	Anzahl d. Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Augustdorf	21	1,49	3,17
Bad Salzuflen	145	11,26	22,78
Barntrup	24	2,00	2,64
Blomberg	60	4,39	6,33
Detmold	235	19,01	38,92
Dörentrup	24	2,90	2,71
Extertal	39	5,25	3,61
Horn-Bad Meinberg	42	7,25	5,89
Kalletal	49	6,01	6,32
Lage	91	7,83	13,65
Lemgo	118	10,31	16,63
Leopoldshöhe	57	5,42	9,87
Lügde	29	3,82	2,73
Oerlinghausen	66	5,31	12,44
Schieder-Schwalenberg	24	3,99	2,49
Schlangen	23	2,08	3,66

Auf der Grundlage einer detaillierten Auswertung von Kauffällen ergeben sich für Ein- und Zweifamilienhäuser folgende durchschnittliche Werte:

#### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Alters- klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
1975-2009	123	623	146	1.358	193.751
1950-1974	145	652	140	1.028	137.659
bis 1949	46	580	146	938	136.239

#### Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Alters- klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
1975-2009	68	358	126	1.339	167.200
1950-1974	28	372	115	1.045	119.732
bis 1949	2	442	154	646	100.000

#### Reihenmittelhäuser

Alters- klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamt- kaufpreis [€]
1975-2009	19	242	124	1.105	135.658
1950-1974	29	240	106	1.062	111.569
bis 1949	0	0	0	0	0

Genauere Werte für Ein- und Zweifamilienhäuser können mit Hilfe von Vergleichsfaktoren im Vergleichswertverfahren ermittelt werden (s. Teil 2 Kapitel 9).

## 6.2 Mehrfamilienhäuser

Zu dem hier dargestellten Segment gehören Wohnhäuser ab 3 Wohnungen sowie alle gemischt genutzten Objekte mit überwiegender Wohnnutzung.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
2010	136	15,51	25,44
2011	174	17,48	38,78

Mehrfamilienhäuser sind Ertragswertobjekte, für die der Wert vom erzielbaren Ertrag und der Verzinsung abhängt. Eine Wertermittlung erfolgt deshalb in der Regel über das Ertragswertverfahren. Die dafür notwendigen Daten sind im Grundstücksmarktbericht Teil 2 enthalten. Die Liegenschaftszinssätze sind unter Kapitel 9 und die nachhaltigen Mieten unter Kapitel 11 abgebildet.

## 6.3 Weitere Gebäudearten

Zur Abrundung des Umsatzbildes für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke werden die Umsätze der nichtwohnlischen Nutzungen dargestellt.

Objekte	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	2010	19	7,56	31,39
	2011	21	6,24	32,60
Gewerbe- und Industrieobjekte	2010	35	18,94	10,66
	2011	41	32,15	11,86
Sonstige bebaute Grundstücke	2010	93	57,60	20,65
	2011	116	196,53	31,81

Die meisten Objekte, die hier aufgezeigt werden, sind wie Mehrfamilienhäuser Ertragswertobjekte, für die der Wert vom erzielbaren Ertrag und der Verzinsung abhängt. Die Liegenschaftszinssätze, mit denen eine Wertermittlung durchzuführen ist, sind unter Kapitel 9 des Grundstücksmarktberichtes Teil 2 behandelt. Nachhaltige Mieten sind in Kapitel 11 abgebildet.

## 7 Wohnungs- und Teileigentum

### 7.1 Wohnungseigentum

Das Wohnungseigentum beinhaltet das Sondereigentum an einer Wohnung und einen Miteigentumsanteil am Grundstück.

Neben den Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau und den Ein- und Zweifamilienhäusern bilden die Eigentumswohnungen den dritten großen Teilmarkt.

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mio. €]
2010	575	51,04
2011	725	66,05
Veränderung	+ 26 %	+ 29 %

#### Aufteilung des Jahres 2011 auf die Städte und Gemeinden

Gemeinde	Anzahl d. Kauffälle	Geldumsatz [Mio. €]
Augustdorf	4	0,11
Bad Salzuflen	203	18,19
Barntrup	3	0,19
Blomberg	15	0,76
Detmold	166	13,51
Dörentrup	2	0,11
Extertal	1	0,06
Horn-Bad Meinberg	27	1,16
Kalletal	3	0,10
Lage	121	14,20
Lemgo	76	7,58
Leopoldshöhe	37	4,04
Lügde	2	0,05
Oerlinghausen	56	5,36
Schieder-Schwalenberg	3	0,12
Schlangen	6	0,50

Der Teilmarkt des Wohnungseigentums gliedert sich in drei Segmente, die einen eigenen Teilmarkt bilden.

Teilmarkt	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [Mio. €]
Erstverkauf nach Neubau	64	11,81
Weiterverkäufe (Zweitverkäufe)	566	41,96
Erstverkäufe nach Umwandlung	95	12,29

Auf der Grundlage einer detaillierten Auswertung von Kauffällen ergeben sich für Weiterverkäufe folgende durchschnittliche Werte:

<b>Alters- klasse</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Ø Wohn- fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Ø Preis/m<sup>2</sup> - Wohnfläche [€/m<sup>2</sup>]</b>
2000-2009	10	86	1.471
1990-1999	34	79	1.153
1980-1989	27	75	904
1970-1979	33	79	785
1960-1969	26	70	703
bis 1959	20	79	855

Genauere Werte für Eigentumswohnungen können mit Hilfe von Vergleichsfaktoren im Vergleichswertverfahren ermittelt werden (s. Teil 2 Kapitel 9). Neben oder anstelle des Vergleichswertverfahrens besteht bei Eigentumswohnungen auch die Möglichkeit, über das Ertragswertverfahren den Verkehrswert zu ermitteln. Die dafür notwendigen Daten sind im Grundstücksmarktbericht Teil 2 enthalten. Die Liegenschaftszinssätze sind in Kapitel 9 und die nachhaltigen Mieten in Kapitel 11 abgebildet.

## 7.2 Teileigentum

Neben dem Miteigentumsanteil am Grundstück wird beim Teileigentum Sondereigentum an Räumlichkeiten verkauft, die nicht zu Wohnzwecken dienen, z. B. Büroräume, Geschäftsräume, Garagen usw.

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Geldumsatz [Mio. €]</b>
2010	0	0
2011	3	0,12

## **8 Bodenrichtwerte**

### **8.1 Gesetzlicher Auftrag**

Von den Gutachterausschüssen werden jährlich Bodenrichtwerte ermittelt, die in Bodenrichtwertkarten dargestellt und anschließend veröffentlicht werden. Es handelt sich dabei um eine der wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses, die gemäß § 196 BauGB wahrzunehmen ist.

Die Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte, durchschnittliche Bodenwerte für das durchschnittliche Grundstück in einer Richtwertzone. Sie werden in Bodenrichtwertkarten eingetragen.

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss gemäß § 11 GAVO NRW beschlossen und veröffentlicht. Die Veröffentlichung wird ortsüblich bekannt gemacht.

Darüber hinaus erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses jederzeit mündlich oder schriftlich Auskünfte über einzelne Bodenrichtwerte. Einsichtnahmen in die Richtwertkarten und mündliche Auskünfte sind kostenlos. Bodenrichtwertkarten oder Auszüge daraus werden gegen Gebühr abgegeben.

### **8.2 Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Nutzflächen**

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgt auf der Grundlage der Auswertung der eingegangenen Kaufpreise. Liegen für ein Richtwertgebiet keine oder nicht geeignete Kaufpreise vor, so wird der Richtwert aufgrund der aus Kaufpreisen ermittelten allgemeinen Bodenpreisentwicklung und unter Berücksichtigung von strukturellen Veränderungen in dem Richtwertgebiet im Vergleich zu ähnlichen Lagen angepasst.

Im Zuständigkeitsbereich werden Bodenrichtwerte für folgende Grundstücksarten ausgewiesen:

- Wohnbauflächen
- gemischte Bauflächen
- gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen
- landwirtschaftliche Nutzflächen
- forstwirtschaftliche Nutzflächen.

Für die land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen sowie für Außenbereichslagen wurde eine separate Karte gefertigt.

Auf den folgenden Seiten sind Auszüge aus den Richtwertkarten abgedruckt.

Die Bodenrichtwerte sind normierte Durchschnittswerte. Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße - erfordern in der Regel Zu- oder Abschläge zum oder vom Bodenrichtwert. Zur Berücksichtigung von Abweichungen in der Lage, der Grundstücksgröße oder bei einer Baulücke bei Wohnbaugrundstücken bzw. Ackerzahl, Entfernung zum Ortsrand oder Grundstücksfläche bei landwirtschaftlichen Grundstücken sind im Grundstücksmarktbericht Teil 2 Kapitel 9, Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht.

## Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten für Bauland

Die Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte. Sie wurden für lagetypische Grundstücke ermittelt, deren maßgebliche, den Wert bestimmende Merkmale, wie z. B. Entwicklungszustand, Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Zuschnitt, für das jeweilige Gebiet typisch sind (Richtwertgrundstück).

Bei den zonalen Richtwerten bezieht sich der Richtwert auf die Lage, die mit einem Punkt gekennzeichnet ist. Damit ist nicht automatisch ausgesagt, dass der Wert des Grundstücks, das als Bezugsfläche verwendet wird, mit dem angegebenen Richtwert übereinstimmt.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Er ist in bebauten Gebieten so ermittelt, wie er sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Bauland und beinhalten die Erschließungsbeiträge nach § 127 Baugesetzbuch (BauGB), die Kostenerstattung nach § 135a BauGB und die Kanalanschlussbeiträge nach § 10 Kommunalabgabengesetz (KAG).

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Entwicklungs- und Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

### Schreibweise:

Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>  
Wertbeeinflussende Umstände

### Zum Beispiel:

100  
W II 600 0,8 vt ASB

### Wertbeeinflussende Umstände:

Der erste große Buchstabe bezeichnet die Art der baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung:

W = Wohnbaufläche, MI = gemischte Baufläche, MD = Dorfgebiet

G = Gewerbebaufläche, SE = Sondergebiet nach § 10 BauNVO,

SO = Sondergebiet nach § 11 BauNVO.

Die römische Zahl gibt die Geschossigkeit an, z.B. II = zweigeschossige Bebauung.

Die arabische Zahl gibt die Grundstücksfläche des Richtwertgrundstücks an, z. B. 600 = 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

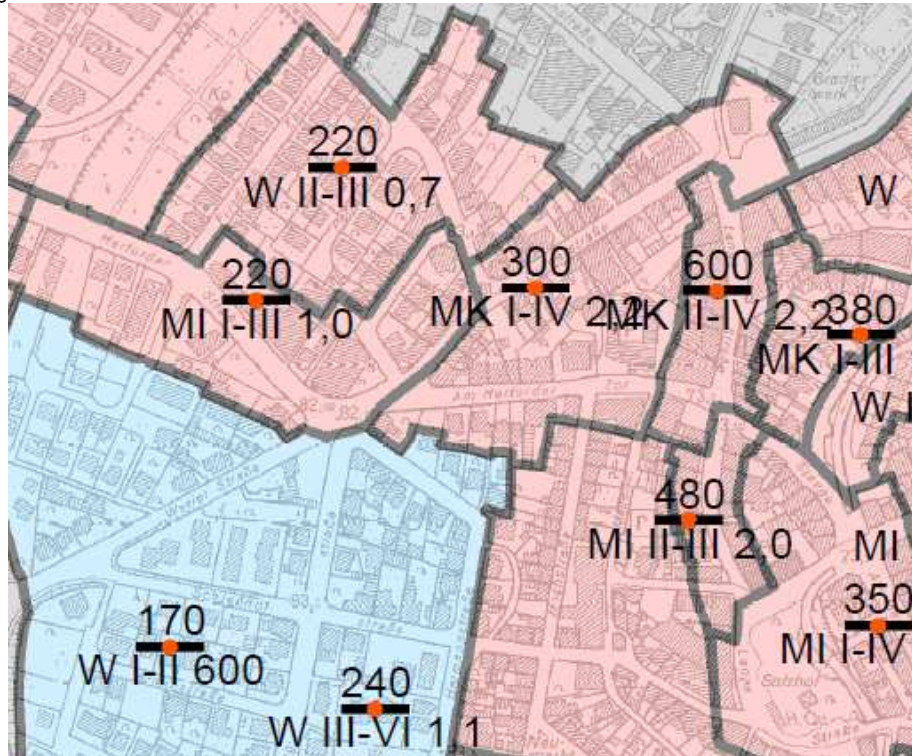
Die arabische Zahl mit Komma gibt die realisierbare Geschossflächenzahl (GFZ) an, z. B. 0,8.

Die Bezeichnung vt zeigt an, dass in der Richtwertzone nur ein Verkäufer auftritt.

ASB = Außenbereich

## Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bad Salzflufen

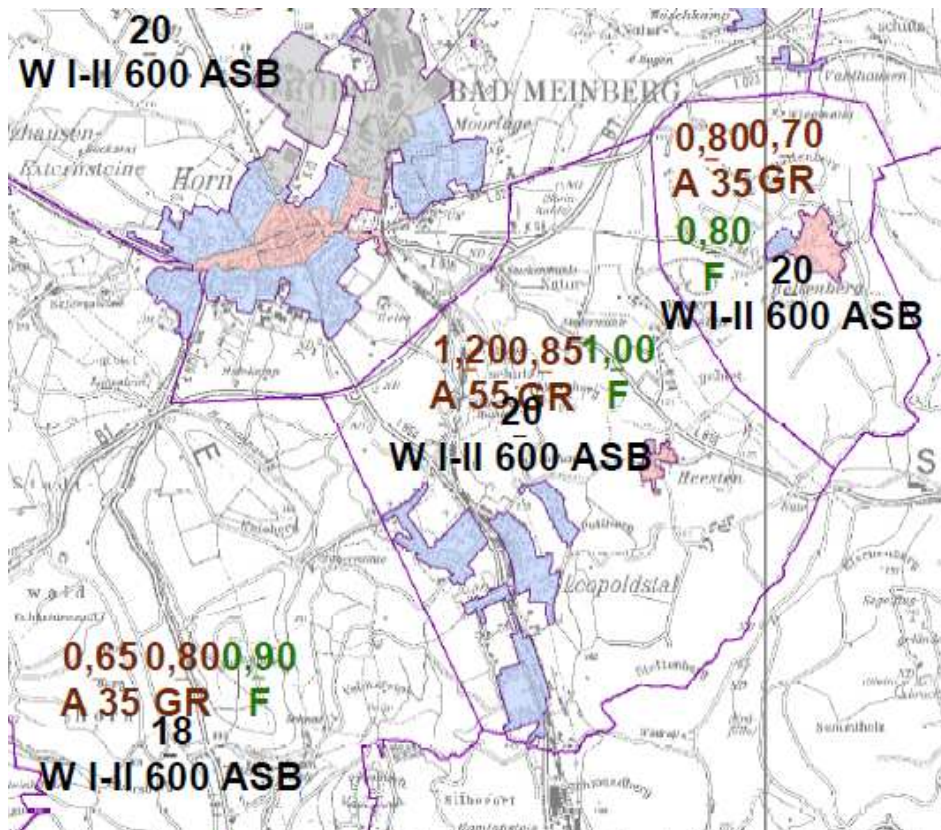
Erläuterungen siehe Seite 21



© Geobasisdaten des Kreises Lippe

## Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Erläuterungen siehe Seite 23



Vervielfältigt mit der Genehmigung des LVerMA NW vom 13.03.1990 Nr. 142/90

Grundstücksmarktbericht 2012

## Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Flächen

Die Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte. Sie wurden für Grundstücke ermittelt, deren maßgebliche, den Wert bestimmende Merkmale, wie z. B. Entwicklungszustand, Ausnutzbarkeit und Größe, für das jeweilige Gebiet typisch sind (Richtwertgrundstück). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der Bodenrichtwert für Ackerland bezieht sich auf Grundstücke, die eine Fläche von ca. 1,5 ha haben. Dem Grünlandrichtwert liegt eine Fläche von ca. 1 ha und eine Entfernung zum Ortsrand von 500 m zugrunde.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Entwicklungszustand, spezielle Lage, Ausnutzbarkeit und Größe - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Die angegebenen Richtwerte können trotz der Abstimmung auf ein Richtwertgrundstück nur als Orientierung für die Wertverhältnisse dienen. Die angegebenen Richtwerte sind keine Bodenrichtwerte, mit denen eine Verkehrswertermittlung durchgeführt werden kann, da die dargestellten Werte nicht hinreichend definiert sind.

### Schreibweise:

$$\frac{\text{Bodenrichtwert in €/m}^2}{\text{Wertbeeinflussende Umstände}}$$

### Zum Beispiel:

$$\frac{2,1}{A 60}$$

### Wertbeeinflussende Umstände:

A	=	Ackerland
GR	=	Grünland
F	=	Forstwirtschaft

Die arabische Zahl gibt bei Acker die Bonität, die Güte des Grund und Bodens, an (Ackerzahl).

In den forstwirtschaftlichen Richtwerten ist der Aufwuchs enthalten.

In der Karte sind zusätzlich Baulandrichtwerte für Grundstücke im Außenbereich angegeben, für die keine Zonen gebildet werden können. Zur Schreibweise der Werte siehe Seite 21.

### 8.3 Übersicht über Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)

#### Wohnbauflächen für individuellen Wohnungsbau

Stadt/Gemeinde	Grundstückswert (€/m <sup>2</sup> )		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Augustdorf	120	110	80
Bad Salzuflen	150	105	85
Barntrup	75	55	37
Blomberg	105	60	38
Detmold	150	105	75
Dörentrup	75	55	39
Extertal	60	47	30
Horn-Bad Meinberg	90	55	38
Kalletal	85	60	43
Lage	155	105	75
Lemgo	160	110	75
Leopoldshöhe	140	115	80
Lügde	85	60	32
Oerlinghausen	165	145	100
Schieder-Schwalenberg	55	45	32
Schlangen	135	110	80

Die angegebenen Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies Bauland.

#### Wohnbauflächen für mehrgeschossigen Wohnungsbau

(Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil von weniger als 20% des Rohertrages)

Stadt/Gemeinde	Grundstückswert (€/m <sup>2</sup> )		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Augustdorf			100
Bad Salzuflen	195	180	120
Barntrup			
Blomberg		90	85
Detmold	155	170	75
Dörentrup			
Extertal		70	
Horn-Bad Meinberg		65	50
Kalletal	85		
Lage		145	105
Lemgo	125	125	95
Leopoldshöhe	125	135	125
Lügde		90	60
Oerlinghausen		180	135
Schieder-Schwalenberg		55	
Schlangen			

Die angegebenen Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies Bauland.

## Gewerbliche Bauflächen

Stadt/Gemeinde	Grundstückswert (€/m <sup>2</sup> )		
	Lage		
	gute	mittlere	mäßige
Augustdorf		60	
Bad Salzuflen	75	50	35
Barntrup	22	25	20
Blomberg	16	30	15
Detmold	55	50	50
Dörentrup			15
Extertal		39	23
Horn-Bad Meinberg		40	13
Kalletal		23	13
Lage	60	48	36
Lemgo	40	44	30
Leopoldshöhe		55	39
Lügde		46	19
Oerlinghausen		55	53
Schieder-Schwalenberg			11
Schlangen		55	30

Die angegebenen Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreies Bauland.

Die Übersicht bezieht sich nur auf klassisches Gewerbe wie Produktion, Handwerk, Industrie. Flächen mit höherer gewerblicher Nutzung wie Handel wurden nicht berücksichtigt. Zu Handelsflächen siehe Grundstücksmarktbericht Teil 2 Kapitel 9.2.3.

### 8.4 Bodenrichtwerte im Internet

Die Bodenrichtwertkarte kann auch im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) kostenlos eingesehen werden. Für registrierte Kunden besteht des Weiteren die Möglichkeit, aus BORISplus.NRW einen kostenpflichtigen Ausdruck der Bodenrichtwertkarte zu erstellen.

## 9 Erforderliche Daten

Siehe Teil 2.

## 10 Allgemeine Rahmendaten

Der Grundstücksmarkt wird u. a. von wirtschaftlichen und politischen Rahmendaten beeinflusst. Gute steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten, niedrige Hypothekarkreditzinsen, hohe Kapitalreserven und hohe Inflationsraten steigern die Nachfrage nach Immobilien. Im Gegensatz dazu beeinflussen niedrige Mieten, hohe Baupreise und eine rückläufige Konjunktur die Nachfrage negativ. Der örtliche Grundstücksmarkt ist jedoch nicht nur von überregionalen sondern auch regionalen Rahmendaten abhängig. Die regionalen Rahmenbedingungen können dazu führen, dass sich das örtliche Marktgeschehen vom allgemeinen Trend unterscheidet.

Im Folgenden werden einige regionale Rahmendaten dargelegt.

### Einwohnerentwicklung der Städte und Gemeinden im Kreisgebiet

Stadt/Gemeinde	Stand	
	31.12.2000	30.06.2011
Augustdorf	10.120	9.586
Bad Salzuflen	55.028	53.770
Barntrup	9.774	8.824
Blomberg	17.622	16.055
Detmold	73.695	72.622
Dörentrup	8.804	8.135
Extertal	13.331	12.026
Horn-Bad Meinberg	18.754	17.689
Kalletal	15.827	14.392
Lage	36.073	35.105
Lemgo	41.995	41.227
Leopoldshöhe	16.336	16.109
Lügde	11.718	10.331
Oerlinghausen	17.465	16.579
Schieder-Schwalenberg	9.616	8.768
Schlangen	8.845	8.749

Quelle: IT NRW

## Wohnungen und Wohnfläche in den Städten und Gemeinden

Stadt/Gemeinde	Wohnungen	Wohnfläche je Wohnung
	Anzahl	m <sup>2</sup>
Augustdorf	3.354	97
Bad Salzuflen	26.559	87
Barntrup	3.923	96
Blomberg	6.999	94
Detmold	34.404	89
Dörentrup	3.465	98
Extertal	5.536	97
Horn-Bad Meinberg	8.148	92
Kalletal	6.077	97
Lage	15.455	92
Lemgo	19.276	89
Leopoldshöhe	6.480	97
Lügde	4.610	100
Oerlinghausen	8.223	92
Schieder-Schwalenberg	3.784	97
Schlangen	3.767	101

Stand 31.12.2010, Quelle: IT NRW

## Verfügbares Einkommen in den Städten und Gemeinden

Als verfügbares Einkommen wird das Einkommen angehalten, das den privaten Haushalten für Konsum- und Sparzwecke zur Verfügung steht. Die Angabe bezieht sich auf das Jahr 2009.

Stadt/Gemeinde	Einkommen
	€/Einwohner
Augustdorf	15.441
Bad Salzuflen	22.510
Barntrup	19.820
Blomberg	35.834
Detmold	21.778
Dörentrup	15.256
Extertal	19.731
Horn-Bad Meinberg	18.467
Kalletal	20.938
Lage	17.339
Lemgo	18.716
Leopoldshöhe	18.380
Lügde	18.004
Oerlinghausen	23.243
Schieder-Schwalenberg	17.309
Schlangen	18.162

Quelle: IT NRW

## 11 Mieten

Siehe Teil 2 und Mietübersichten auf <http://www.kreis-lippe.de/gutachterausschuss> .

## 12 Sonstige Angaben

### 12.1 Gutachten

Gutachten über

- den Wert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken,
- die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile

können beim Gutachterausschuss beantragt werden.

Die Antragsberechtigung geht aus § 193 Abs. 1 BauGB hervor.

Die Gebühren und Auslagen für die Erstattung von Verkehrswertgutachten werden nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW und der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung NRW ermittelt. Es handelt sich um eine wertabhängige Gebühr.

- Verkehrswert bis 1 Mio. Euro:  
0,2 Prozent vom Verkehrswert zzgl. Grundgebühr von 1.000,00 Euro
- Verkehrswert über 1 Mio. Euro bis 10 Mio. Euro:  
0,1 Prozent vom Verkehrswert zzgl. Grundgebühr von 2.000,00 Euro
- Verkehrswert über 10 Mio. Euro bis 100 Mio. Euro:  
0,05 Prozent vom Verkehrswert zzgl. Grundgebühr von 7.000,00 Euro
- Verkehrswert über 100 Mio. Euro:  
0,01 Prozent vom Verkehrswert zzgl. Grundgebühr von 47.000,00 Euro

Alle Gebührenangaben zzgl. der aktuellen Umsatzsteuer.

#### **Zuschläge wegen erhöhten Aufwands für:**

- gesonderte Unterlagen und Recherchen
- besondere rechtliche Gegebenheiten
- aufwendig zu ermittelnde Baumängel oder -schäden
- sonstige Erschwernisse

#### **Abschläge wegen verminderten Aufwands für:**

- Objekte mit verschiedenen Wertermittlungsstichtagen
- Ggf. bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB

Für weitere Auskünfte steht die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, eingerichtet beim Kreis Lippe, während der Geschäftszeiten zur Verfügung.

## 12.2 Auskunft über Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung

Jedermann kann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte und Vervielfältigungen der Bodenrichtwertkarten durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

erhalten. Die Bodenrichtwertkarten sind öffentlich und können ganz oder auszugsweise erworben werden. Die Gebühren sind abhängig von der Größe der Karten.

Die Kaufpreissammlung unterliegt dem Datenschutz. Neben den allgemeinen Schutzbestimmungen nach dem Datenschutzgesetz NRW bestehen durch § 10 Gutachterausschussverordnung besondere Anforderungen. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erhält nur, wer ein berechtigtes Interesse darlegt und die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. Bei öffentlich bestellten und vereidigten oder nach DIN EN 45013 zertifizierten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung wird das berechtigte Interesse zur Begründung ihrer Gutachten unterstellt.

Neben den Auskünften können auch Auswertungen aus der Kaufpreissammlung gefertigt werden. Bei den Auswertungen handelt es sich um zusammengefasste Daten, z. B. Mengenangaben, niedrigste/höchste Werte, Mittelwerte.

Auskünfte und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung sind kostenpflichtig.

Anschrift:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold  
32754 Detmold

Telefon: 05231/62-300  
Telefax: 05231/62 77 40  
E-Mail: GA@kreis-lippe.de

Allgemeine Öffnungszeiten:

Montags - Donnerstags	9 <sup>00</sup> - 12 <sup>00</sup> Uhr
	13 <sup>30</sup> - 15 <sup>00</sup> Uhr
Freitags	9 <sup>00</sup> - 12 <sup>00</sup> Uhr

sowie nach Absprache.

## 12.3 Marktrichtwertkarte

In Anlehnung an die Bodenrichtwertkarte hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen Markt-richtwerte ermittelt. Die Marktrichtwerte geben für unvermietete Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für unvermietete Eigentumswohnungen eine Orientierung über die vorhandenen Wertverhältnisse.

Die Richtwerte beziehen sich auf den Quadratmeter Wohnfläche. In diesem Wert ist der Bodenwert-anteil enthalten. Mit Hilfe von Korrekturwerten lassen sich die Marktrichtwerte jedoch in Richtung des individuellen Objektes anpassen, so dass eine bessere Einschätzung möglich ist. Die Korrekturwerte werden beim Erwerb eines Marktrichtwertes mitgeliefert.

Trotz der Möglichkeit der Anpassung mit Korrekturwerten sind die Marktrichtwerte keine Richtwerte, aus denen Verkehrswerte abgeleitet werden können, da die dargestellten Werte nicht den Anforderungen der Wertermittlungsverordnung entsprechen. Verkehrswerte lassen sich mit Hilfe der im Grundstücksmarktbericht Teil 2 veröffentlichten Daten ermitteln.

### Tabellarischer Auszug aus den Marktrichtwerten

#### Ein- und Zweifamilienhäuser

<b>Ort</b>	<b>Bodenrichtwert</b>	<b>Grundstücksfläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Marktrichtwert 2012</b>
Augustdorf	120	600	1200
Bad Salzuflen	180	600	1450
Barntrup	80	600	1090
Blomberg	95	600	1120
Detmold	180	600	1380
Dörentrup	75	600	1100
Bösingfeld	60	600	980
Horn-Bad Meinberg	85	600	1200
Hohenhausen	80	600	1060
Lage	95	600	1180
Lemgo	175	600	1380
Leopoldshöhe	130	600	1350
Lügde	85	600	1050
Oerlinghausen	180	600	1440
Schieder-Schwalenberg	55	600	970
Schlangen	125	600	1260

#### Eigentumswohnungen

<b>Ort</b>	<b>Bodenrichtwert</b>	<b>Marktrichtwert 2012</b>
Augustdorf	115	710
Bad Salzuflen	230	920
Barntrup	60	710
Blomberg	95	770
Detmold	270	970
Dörentrup	75	720
Extertal	60	720
Horn-Bad Meinberg	135	790
Kalletal	85	730
Lage	140	800
Lemgo	270	940
Leopoldshöhe	135	830
Lügde	80	720
Oerlinghausen	160	890
Schieder-Schwalenberg	55	710
Schlangen	120	800

## 12.4 Überschlägige Wertauskunft

Auf der Grundlage ausgewerteter Kaufverträge können für Ein- und Zweifamilienhäuser und für Eigentumswohnungen überschlägige Wertauskünfte gegeben werden. Der hierfür erforderliche Antrag kann im Internet ([www.kreis-lippe.de/gutachterausschuss](http://www.kreis-lippe.de/gutachterausschuss)) heruntergeladen oder über den BürgerService (115 oder 05231 / 62-300) angefordert werden.

Mit Ihren Daten aus dem Antrag wird ein Wert pro Quadratmeter Wohnfläche ermittelt. In dem Wert ist der Bodenwert enthalten. Dieser Wert gilt für ein mängelfreies Objekt ohne Nebengebäude. Mit dem erhaltenen Wert pro Quadratmeter Wohnfläche können Sie entsprechend dem folgenden Beispiel weiter rechnen.

Beispiel:

Ein Wohnhaus mit 100 m<sup>2</sup> und einer Garage hat einige Mängel und Schäden. Der mitgeteilte Wert pro Quadratmeter Wohnfläche beträgt 1.000 €.

Ausgangswert	100 m <sup>2</sup> x	1.000 €/m <sup>2</sup> =	100.000 €
Pauschalwert der Garage		+	5.000 €
Wertminderung für die Mängel und Schäden		-	10.000 €
Objektwert			<u>95.000 €</u>

Als überschlägiger Wert ergibt sich Wert von 95.000 €.

Eine überschlägige Wertermittlung gibt nur einen Anhalt für den Immobilienwert. Dieser Anhalt ist umso vager, je individueller das Bewertungsobjekt ist und je seltener es auf dem Immobilienmarkt vorkommt (besonders groß oder besonders klein, sehr alt, sehr hochwertige Ausstattung, Lage im Außenbereich). Ein Verkehrswertgutachten, wie es vom Gutachterausschuss erstellt wird, bietet eine detailliertere Auskunft über das Objekt und seinen Marktwert.

Die Gebühr für eine Wertauskunft beträgt 40 €.

## 12.5 Überregionale Grundstücksmarktberichte

### 12.5.1 Grundstücksmarktbericht NRW

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen, eingerichtet bei der Bezirksregierung in Düsseldorf, hat eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen erarbeitet. Der Bericht stellt die Umsatz- und Preisentwicklung in ihren regional unterschiedlichen Ausprägungen dar und dient somit der allgemeinen Markttransparenz. Er basiert auf den Daten und Auswertungen der örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und ist als Ergänzung zu deren ortsbezogenen Marktberichten konzipiert. Dementsprechend stellt er den Grundstücksmarkt in stark generalisierter Form dar.

Der Marktbericht wird jährlich fortgeschrieben. Er ist bei der

Geschäftsstelle des "Oberen Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen"  
Postfach 30 08 65  
40408 Düsseldorf

gegen einen Kostenbeitrag erhältlich.

## 12.5.2 Immobilienmarktbericht Deutschland

Der Immobilienmarktbericht Deutschland will die bundesweite Markttransparenz auf dem Immobilienmarkt verbessern. Zu diesem Zweck werden Landesdaten zu bundesweiten Aussagen über den Immobilienmarkt zusammengefasst. Für die Immobilienwirtschaft soll der Immobilienmarktbericht Deutschland mit seinen vielfältigen Analysen der Märkte eine Antwort auf wirtschaftliche Fragestellungen bei künftigen Entscheidungen bieten. In erster Linie werden dabei die Entwicklungen des vergangenen Jahres analysiert. Soweit es sinnvoll erscheint, wird jedoch auch auf langfristige Tendenzen eingegangen. Diese Daten ermöglichen eine Aussage über eine allgemeine Entwicklung für durchschnittliche, markttypische Objekte.

Zielgruppen des vorliegenden Berichts sind die Politik (als Grundlage für wohnungs- und wirtschaftspolitische Entscheidungen), die öffentliche Verwaltung, die Immobilienwirtschaft und die Banken sowie international oder überregional tätige Akteure auf dem Grundstücksmarkt.

Der Immobilienmarktbericht Deutschland wird herausgegeben von den Vorsitzenden der Oberen Gutachterausschüsse in Deutschland, den Vorsitzenden der Gutachterausschüsse der Bundesländer Berlin, Bremen und Hamburg, den Leitern der zentralen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in Hessen und dem Saarland sowie weiteren beteiligten Gutachterausschüssen in den Bundesländern.

Der Immobilienmarktbericht ist bei der

Geschäftsstelle des „Oberen Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte in Niedersachsen“  
Stau 3  
26122 Oldenburg

gegen einen Kostenbeitrag erhältlich.

Quelle: <http://www.immobiliemarktbericht-deutschland.info>